



プロジェクト編

## 京都祇園のど真ん中！ コンバージョン事例のご紹介

OMO5京都祇園 by 星野リゾート

### 建築からFFEまで一貫通貫でつった注目ホテル

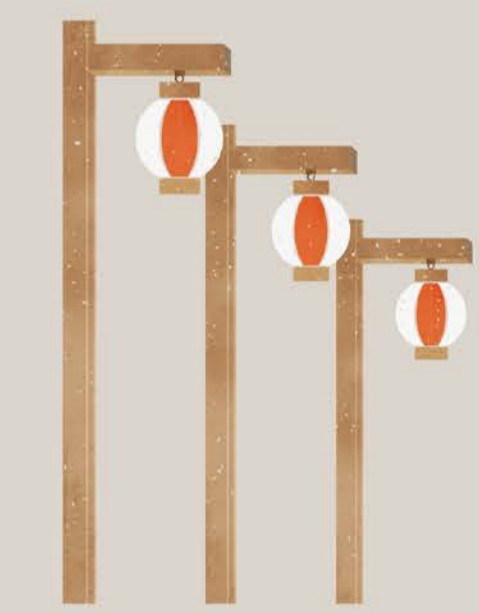
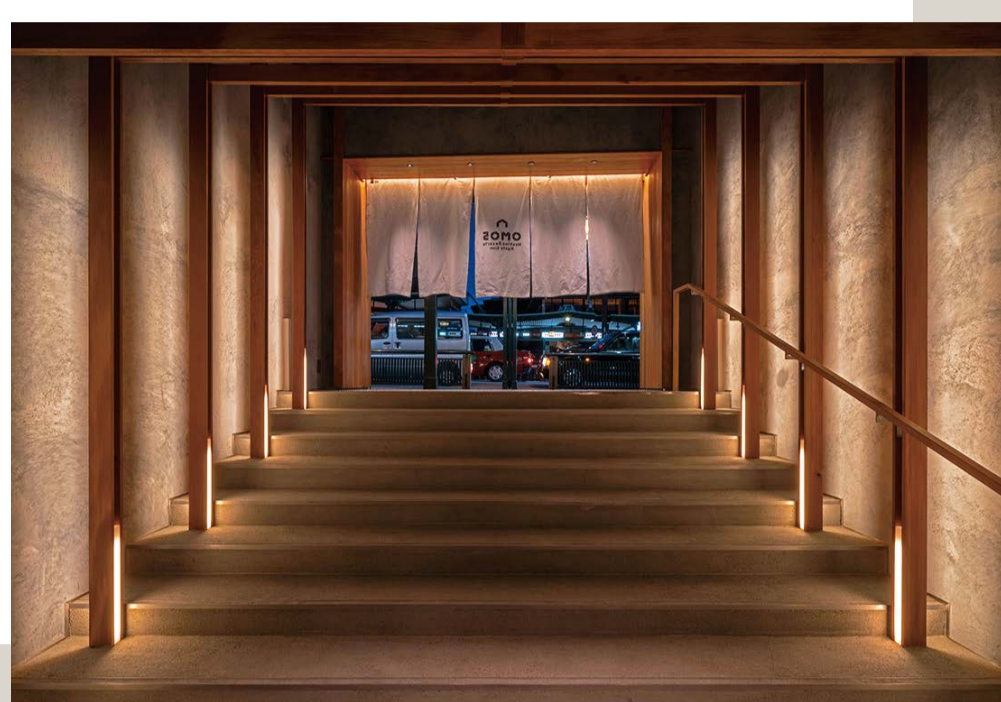
京都祇園、四条通沿いの古いビルが、2021年、日本の旅をリードするトップブランドのホテルへと生まれ変わりました。八坂社社の鮮やかな朱塗りの楼門がすぐ目の前。周辺はお茶屋が点在する祇園東の花街。行政や地元、観光業界からも熱い注目を集めるコンバージョン・プロジェクトに、デザインアークは解体・躯体補修から設計、建築施工、内装・FFEまで一貫通貫で対応するプレーヤーとして参加しました。

敷地は間口4m、奥行60mの「うなぎの寝床」。さらに昼夜の別なく人や車が行き交う繁華街における工事の難しさや、京都市の厳しい建築規制などもクリアしながら、祇園らしさや日本の伝統を随所に表した「OMO5京都祇園」を完成させました。ワンストップサービスによるVEや工期短縮に向けた取り組みも推進。こうして築30年超の既存建築を、「寝るだけでは終わらせない、遊び心ある客室」のホテルに大改造したプロジェクトを、デザインアークのメンバーと共に振り返ります。

FFE: Furniture(家具)、Fixture(什器)、Equipment(備品)。  
VE: Value Engineering. 性能や価値を下げずにコストを抑えること。

事業主: 伊藤忠商事株式会社、大成有楽不動産株式会社  
空間デザイン: 株式会社エルアンドシーデザイン  
設計・施工・FFE: 株式会社デザインアーク  
ホテル運営: 株式会社星野リゾート

所在地: 京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側288  
構造: RC造・地上6階地下2階  
敷地面積: 535.23㎡  
延床面積: 2,518.49㎡  
客室数: 36室  
竣工: 2021年8月  
開業: 2021年11月



### 祇園らしい世界観を叶えるVEへの挑戦

50店舗以上入った複合飲食ビルを、ホテルにコンバージョンする。この大規模プロジェクトの受注競合に私たちが参加したのは、建築設計事務所様のご紹介によるものでした。以前、リノベーションの大手デベロッパー様の案件と一緒に手がけた際の動きを見て、「施工やFFEに長けた会社だ」と推薦していただいたのです。

プロジェクトにおける私たちのミッションは、空間デザイン会社様による「祇園らしさ」や「日本らしさ」を追求したプランを具現化すると同時に、機能面や安全面を補うVEを実施することでした。また、既存躯体や設備配管などをチェックし、補修や設備更新によって建物全体の価値向上を図ることも私たちの役目です。そこで解体補修時には、大成有楽不動産様の技術部門と協力し、厳しい基準を設けて数百カ所のチェックを行い、品質管理を徹底しました。

コロナ禍の影響もあり、工事は足掛け2年に及びましたが、苦勞した分、今後当社が推進するリノベーション事業にとって得難い財産となりました。



東京支店  
東京スペースソリューション第3営業所  
営業課  
主任

井上 武憲

### デザインアークのワンストップサービス

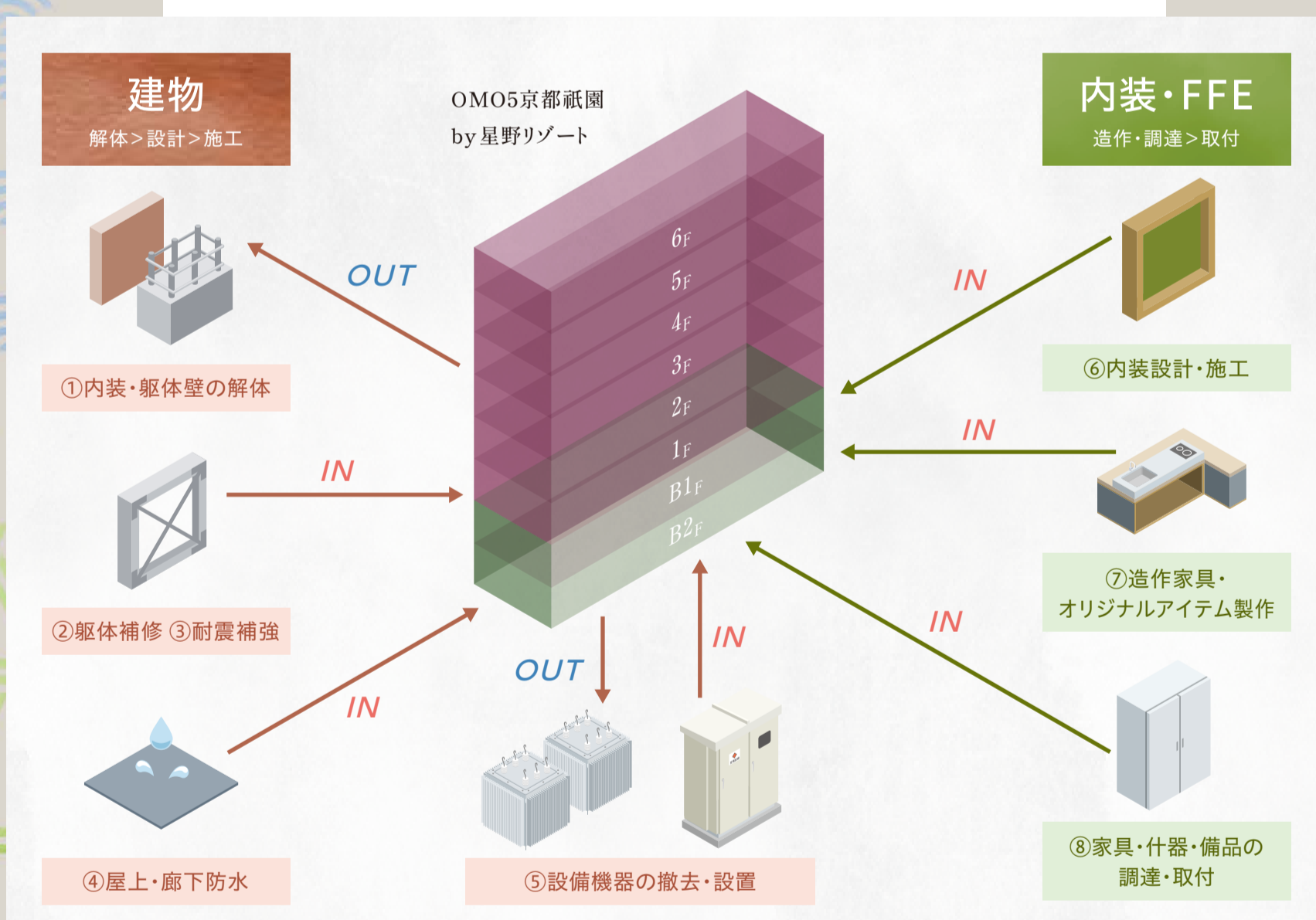
当プロジェクトでは、建物工事から内装工事・FFEまで一貫して請け負いました。

#### 建物について

- ①内装解体、窓を新設する躯体壁の一部解体
- ②躯体補修
- ③耐震補強
- ④建物屋上・共用廊下の防水
- ⑤設備機器の撤去・設置

#### 内装・FFEについて

- (ホテル運営会社様や空間デザイン会社様のプランを受け実施)
- ⑥内装設計・施工
  - ⑦造作家具、オリジナルアイテム(アートやファブリック等)やサインの製作発注
  - ⑧家具・什器・備品の調達、取付



### 難局を乗り切る「寄り添い力」と「調整力」

コロナ禍のプロジェクト遂行にはさまざまな難題が立ちはだかりましたが、関係者の皆様からは当社のご提案や取り組みについて大きな信頼と評価をお寄せいただきました。一つは、ご要望や変更スピード感をもってお応えする「寄り添い力」。もう一つは、VEなどの解決策を先に現場関係者の合意を形成してからご提案する「調整力」です。

当社ではリノベーションの設計から施工、FFEまでトータルに対応。さらに、担当以外の工程やコスト感まで把握したオールマイティーな精鋭が集結し、連携もスムーズに。迅速な判断が求められる場面でも社内での議論を重ねられるため、VEや工期短縮につながりました。

「OMO5京都祇園」は2021年11月に開業以来、さまざまなメディアで取り上げられ、コンバージョン建築の注目事例となっています。事業主様をはじめ、プロフェッショナルな事業者の方々と協働し、星野リゾート様「OMO」ブランドの新たな挑戦に参加できたことを心より感謝いたします。



デザインアークでは、ハウジングからオフィス・商業・ホテル空間等のインテリアプロデュース・納品等を行っております。下記HPでも施工事例をご紹介しますので、ぜひチェックしてください。

これからさまざまな情報を発信していきますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

## DesignArc

Daiwa House Group®

本社: 大阪市西区阿波座1丁目5番16号 大和ビル  
東京支店: 東京都千代田区飯田橋2丁目18番2号 大和ハウス九段ビル

HP <https://www.designarc.co.jp/>

※ご不明な点等ございましたら、下記メールアドレス宛にお気軽にお問い合わせください。  
【お問い合わせ】 [news@designarc.co.jp](mailto:news@designarc.co.jp)  
【発行元】 株式会社デザインアーク  
【メール発行者】 経営企画室